



Aktenzeichen: 614/Kn

Datum: 09.08.2025

Hinweis:

Beratungsfolge: Ausschuss für Stadtentwicklung, Klima und Mobilität

**Bauantrag zur Legalisierung Umbau und Erweiterung eines Wohngebäudes, Erweiterung und Nutzungsänderung Kellergeschoss, Beindersheimer Straße, Flurstück Nr. 2793/2**

Die Verwaltung berichtet:

Der Antragsteller beabsichtigt, den bereits erfolgten Umbau, die Erweiterung sowie die Änderung der Kellernutzung auf dem Grundstück mit der Flurstück-Nr. 2793/2 zu legalisieren.

Im Rahmen des Bauvorhabens wurden abweichend von der bereits erteilten Baugenehmigung folgende Änderungen vorgenommen: Umbau des Wintergartens zu Wohnraum, teilweise Aufstockung im Obergeschoss, Errichtung von Gauben und einer Terrasse im Erdgeschoss. Die zuvor genannte Baugenehmigung wurde erteilt, nachdem das Vorhaben am 11.05.2023, DRS XVII/3034, im Ausschuss beraten wurde.

Im Zuge der geplanten Legalisierung wird der Antrag gestellt, das Obergeschoss weiterhin auszubauen und eine gartenseitige Terrasse im Erdgeschoss sowie ein neues Dach ohne Gauben zu errichten. Des Weiteren ist eine Erweiterung des Kellers als Wohnraum sowie ein Anbau mit anschließender Terrasse unter der erdgeschossigen Terrasse geplant. Die Abmessungen des Terrassenbaus betragen 6,80 m x 4,00 m.

Das Grundstück befindet sich nicht im Geltungsbereich eines rechtskräftigen Bebauungsplans, somit ist die planungsrechtliche Zulässigkeit nach § 34 BauGB zu beurteilen.

Gemäß § 34 Abs. 2 BauGB beurteilt sich die Zulässigkeit des Vorhabens nach seiner Art alleine danach, ob es nach der auf Grund des § 9a BauGB erlassenen Verordnung in einem der dort verzeichneten Baugebiete allgemein zulässig wäre. Das Gebiet stellt in der näheren Umgebung (siehe Anlage, Abbildung Nr. 1) eine Gemengelage dar. Hier finden sich sowohl störende als auch nicht störende Gewerbebetriebe, Einzelhandel, sowie Wohngebäude wieder.

Die beschriebenen Gebäudearten lassen sich keinem der Baugebiete nach §§ 2 ff BauNVO zuordnen, sondern sie sind verschiedenen Baugebieten zuzuordnen. Dies bedeutet, dass kein Fall des § 34 Abs. 2 BauGB vorliegt, sondern eine sog. „Gemengelage“ gegeben ist, bei der die Art der Nutzung nach § 34 Abs. 1 BauGB zu beurteilen ist. Eine Gemengelage zeichnet sich dadurch aus, dass in der näheren Umgebung so unterschiedliche Nutzungsarten vorhanden sind, dass sie keinem der

**Beratungsergebnis:**

Gremium	Sitzung am	Top	Öffentlich:	<input type="checkbox"/>	Einstimmig:	<input type="checkbox"/>	Ja-Stimmen:	
			Nichtöffentlich:	<input type="checkbox"/>	Mit	<input type="checkbox"/>	Nein-Stimmen:	
					Stimmenmehrheit:	<input type="checkbox"/>	Enthaltungen:	
Laut Beschlussvorschlag:	Protokollanmerkungen und Änderungen		Kenntnisnahme:	Stellungnahme der Verwaltung ist beigefügt:		Unterschrift:		
<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/> siehe Rückseite:		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/>		

Baugebiete der §§ 2 ff. BauNVO zugeordnet werden können. Gemäß § 34 Abs. 1 BauGB bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung danach, ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Da in der näheren Umgebung sowie auf dem Vorhabengrundstück bereits Wohnnutzung vorzufinden ist, fügt sich die geplante Vorhaben hinsichtlich seiner Art der baulichen Nutzung in die nähere Umgebung ein.

Des Weiteren, so § 34 Abs. 1 BauGB, bestimmt sich die Zulässigkeit eines Vorhabens nach dem Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll und ob es sich in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt. Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse müssen gewahrt bleiben; das Ortsbild darf nicht beeinträchtigt werden und die Erschließung muss gesichert sein.

Die maßgeblich prägende nähere Umgebung umfasst insbesondere die in der Abb. 2 dargestellte einseitige Bebauung der Beindersheimer.

Hinsichtlich des Maßes der baulichen Nutzung ist zu prüfen, ob sich das Vorhaben bezüglich der Grundfläche, der Geschossigkeit sowie der Höhe in die nähere Umgebung einfügt.

Zudem muss sich das geplante Vorhaben hinsichtlich der tatsächlich überbauten Fläche und der Bauweise einfügen.

Es finden sich in der näheren Umgebung Grundflächen bis zu ca. 650,00 m<sup>2</sup> vor (Flurstücke Nr. 2788 und Nr. 2792).

Das Vorhaben soll eine Grundfläche von insgesamt ca. 180,00 m<sup>2</sup> aufweisen. Somit liegt die Grundfläche Fläche im Rahmen der näheren Umgebung und ist genehmigungsfähig.

Das geplante zweigeschossige Gebäude plus nicht ausgebauten Dachgeschoss fügt sich in die nähere Umgebung ein. Hier finden sich ebenfalls Gebäude mit zwei Geschossen und Dach sowie Gebäude mit drei Geschossen wieder (Flurstücke Nr.: 2795/50, 2793/1, 2791/1, 2788 und 2979, 2792).

Da das Straßenbild der näheren Umgebung keine einheitliche Traufhöhe aufweist, ist vorrangig die Firsthöhe von Relevanz.

Die geplante Firsthöhe liegt bei 8,55 m und bewegt sich im ebenfalls im vorprägenden Rahmen, welcher bei ca. 10,50 m liegt (Flurstücke Nr.: 2795/50, 2793/1, 2791/1, 2788 und 2979, 2792).

Die überbaubaren Grundstücksflächen der näheren Umgebung bestimmen sich durch Baulinien, -grenzen oder -tiefen.

Die vordere Bautiefe des Wohnhauses bleibt unverändert. Die hintere Bautiefe gemessen von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung ist mit ca. 30 m vorgegeben (bspw. Flurstück 2792).

Das Wohngebäude soll eine geplante Bebauungstiefe von straßenseitiger Grundstücksgrenze bis zum Ende der Bebauung von ca. 27,00 m aufweisen. Die überbaubare Grundstücksflächen liegen somit im Rahmen der näheren Umgebung.

Die Bauweise bleibt unverändert. Somit fügt sich das Bauvorhaben hinsichtlich der Bauweise ein.

Die Erschließung des Grundstücks ist über die Beindersheimer Straße gesichert.

Die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sowie das Ortsbild werden nicht beeinträchtigt.

Die Verwaltung erachtet aus den vorgenannten Gründen das Vorhaben aus planungsrechtlicher Sicht nach § 34 BauGB als genehmigungsfähig.

Die Verwaltung sieht vorliegend keinen Anlass für die Änderung oder die Aufstellung eines (vorhabenbezogenen) Bebauungsplans, für eine Rückstellung des Vorhabens sowie für eine Veränderungssperre.

STADTVERWALTUNG FRANKENTHAL (PFALZ)

Dr. Nicolas Meyer  
Oberbürgermeister

Anlage:

- Lageplan, Ansichten und Schnitte